



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Malmbrohamn

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-12-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-11-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-27 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
RÖNNEHOLM 1	1945	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 3 flerbostadshus. Värdeåret är 1957

Föreningen har 62 bostadsrätter om totalt 3 186 kvm och 2 bostadsrättslokaler om totalt 20 kvm.

Byggnadernas totalyta är 3206 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Susanne Lagerholm	Ordförande
Bertil Ekstedt	Styrelseledamot
Bengt Anders Björklund	Styrelseledamot
Daizy Maud Sarfjord	Styrelseledamot
Oskar Ekström Larsson	Styrelseledamot
Fredrik Hellström	Suppleant
Giedre Karlsson	Suppleant

### Valberedning

Saied Alavei

Seija Hansson

## Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen, två i förening.

## Revisorer

Jenny Anna-Maria Tobiaeson Revisor Revelino Revision AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● VVC renovering  
Byte Elmätare  
Iordningställande av uteplats 31:an
- 2022** ● Tvättstugeinstallation - ny torktumlare i 31:an  
Översyn av balkonger  
Spolning av avloppsstammar  
Byte av källardörr - hus 31:an
- 2020** ● Tvättstugeinstallation - ny torktumlare i 35:an
- 2018-2019** ● Renovering av ventilationskanaler
- 2018** ● Nya tvättmaskiner  
Fasadtvätt
- 2017** ● Lägenhetsinventering - Översyn av radiatorer, golvbrunnar i badrum, fönster och balkongdörrar m.m.  
Besiktning gällande omfogning av skorstenarna - Ingen åtgärd behöver göras i dagsläget då dessa var i gott skick
- 2016** ● Installation av råttfångare i samtliga hus  
Brandstegar och skyltning enligt brandskyddsöversyn  
Målning av fönsterbleck, södersidan samtliga 3 hus  
Tvättstugeinstallation - ny torktumlare i 33:an
- 2015-2016** ● Renovering yttertrappor ner till källare
- 2015** ● Systematisk brandhanterig  
Utomhusbelysning - Gaveln vid 35:an
- 2014-2015** ● Fuktmätning

- 2014 ● Utomhusbelysning - Nya vid Trapphusen  
Keramiska plattor - Fasad 35:an
- 2013-2014 ● OVK besiktning
- 2013 ● Nya Värmecirkulationspumpar  
Expansionskärl - byte av befintlig kärl  
Portkodslås - byte av befintliga lås
- 2012 ● Fasadtvätt
- 2011 ● Ventil byte till tappvarmvattnet
- 2010 ● Värmeväxlarna och radiatorväxlar - uppgraderat
- 2009-2010 ● Takomläggning - tak, omfogning skorstenar, stuprännor, skyddsräcke
- 2005 ● Relining (avloppstammar)
- 2004 ● Renovering yttre källarenedgångar  
Motionsrum
- 2003 ● Samlingsrum  
Renovering av trapphus
- 2000-2002 ● Renovering av tvättstugor
- 1997 ● Elstambyte
- 1993 ● Rörstambyte  
Fönsterbyte
- 1982 ● Nya balkonger

#### Avtal med leverantörer

Fastighet- och trädgårdsskötsel	Lars Hansson i Skåne AB
Städning	Lars Hansson i Skåne AB
Internetleverantör	Ownit
Ekonomisk och Teknisk förvaltning	Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Tidning och pappers återvinning	Stena Recykling
Glasåtervinning	Ekdahls Åkeri AB
Kabel TV	Tele2
Elhandelsavtal	Öresunds Kraft
Service Tvättutrustning	JR Service
Fjärrvärme	Eon
Elavläsning	Our Energi
Elavläsning	Techum/IMD

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Omförhandling av ett lån på 8 milj per 2023-01-30. Vi har amorterat 0,5 milj så lånet avser 7,5 milj med en ränta på 4,28%.

Avgiftshöjning per 2023-04-01 med 13% på grundavgiften, 20% på bränslekostnad. EI-tillägget sänktes till 58:- och elförbrukningen beräknas till 1.94 kr/kWh.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-04-01 med 13%.

### Förändringar i avtal

Vi har sagt upp avtalet angående EI-avläsning med Our Energi och tecknat ett nytt med Techum/IMD.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 66 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 68 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 811 191	2 554 375	2 538 205	2 459 105
Resultat efter fin. poster	69 707	40 980	282 470	-191 775
Soliditet (%)	13	13	12	11
Yttre fond	5 971 885	5 512 685	4 857 660	4 245 760
Taxeringsvärde	68 152 000	68 152 000	62 504 000	62 504 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	875	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	8 341	8 498	8 807	8 807
Skuldsättning per kvm totalyta	8 289	8 445	8 752	8 752
Sparande per kvm totalyta	126	138	152	18
Elkostnad per kvm totalyta, kr	61	66	70	68
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	143	127	125	95
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	59	46	46	43
Energikostnad per kvm totalyta	264	238	241	205
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,01	-	-	-
Räntekänslighet (%)	9,53	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 81 271 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.



## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	48 600	-	-	48 600
Fond, yttre underhåll	5 512 685	-195 825	655 025	5 971 885
Balanserat resultat	-1 595 935	236 805	-655 025	-2 014 155
Årets resultat	40 980	-40 980	69 707	69 707
<b>Eget kapital</b>	<b>4 006 330</b>	<b>0</b>	<b>69 707</b>	<b>4 076 037</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 359 130
Årets resultat	69 707
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-655 025
<b>Totalt</b>	<b>-1 944 448</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	129 000
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-1 815 448</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 811 191	2 554 375
Övriga rörelseintäkter	3	98 977	9 733
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 910 168</b>	<b>2 564 108</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 851 043	-1 752 746
Övriga externa kostnader	9	-167 041	-164 922
Personalkostnader	10	-131 418	-119 221
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-206 338	-206 425
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 355 840</b>	<b>-2 243 315</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>554 328</b>	<b>320 793</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		53 915	11 795
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-538 535	-291 608
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-484 620</b>	<b>-279 813</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>69 707</b>	<b>40 980</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>69 707</b>	<b>40 980</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	28 119 151	28 283 659
Pågående projekt		155 200	0
Maskiner och inventarier	13	0	41 830
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>28 274 351</b>	<b>28 325 489</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>28 277 851</b>	<b>28 328 989</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		11 596	16 988
Övriga fordringar	15	1 229 754	2 063 594
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	2 080	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 243 430</b>	<b>2 080 582</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 598 106	1 062 234
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 598 106</b>	<b>1 062 234</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 841 536</b>	<b>3 142 817</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>31 119 387</b>	<b>31 471 806</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		48 600	48 600
Fond för yttre underhåll		5 971 885	5 512 685
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 020 485</b>	<b>5 561 285</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 014 156	-1 595 935
Årets resultat		69 707	40 980
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 944 448</b>	<b>-1 554 956</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>4 076 037</b>	<b>4 006 329</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	8 000 000	19 075 530
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 000 000</b>	<b>19 075 530</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	18 575 530	8 000 000
Leverantörsskulder		139 722	128 369
Skatteskulder		4 366	8 967
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	323 732	252 610
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 043 350</b>	<b>8 389 946</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>31 119 387</b>	<b>31 471 806</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>554 328</b>	<b>320 793</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	206 338	206 425
	<b>760 666</b>	<b>527 218</b>
Erhållen ränta	50 923	11 795
Erlagd ränta	-493 702	-290 741
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>317 887</b>	<b>248 272</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 370	-46 003
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	33 041	-11 510
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>338 557</b>	<b>190 760</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-155 200	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-155 200</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-500 000	-1 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-500 000</b>	<b>-1 000 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-316 643</b>	<b>-809 240</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 079 956</b>	<b>3 889 196</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 763 313</b>	<b>3 079 956</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Malmbrohamn har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2,5 - 5 %
Inventarier	15 - 20%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 210 148	2 013 838
Årsavgifter lokaler	49 536	49 542
Hysesintäkter lokaler	12 000	8 000
El	48 744	59 904
El, moms	81 271	67 335
Uppvärmning	400 077	348 480
Dröjsmålsränta	72	0
Pantsättningsavgift	4 200	7 245
Överlåtelseavgift	5 147	0
Öres- och kronutjämnning	-4	31
<b>Summa</b>	<b>2 811 191</b>	<b>2 554 375</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	90 504	0
Övriga intäkter	1 020	9 733
Återbäring försäkringsbolag	7 453	0
<b>Summa</b>	<b>98 977</b>	<b>9 733</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	405 186	342 473
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	34 499
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	7 900	3 331
Brandskydd	0	19 375
Gemensamma utrymmen	0	15
Sophantering	14 362	8 792
Snöröjning/sandning	0	5 615
Serviceavtal	9 600	9 216
Förbrukningsmaterial	0	4 025
<b>Summa</b>	<b>437 048</b>	<b>427 341</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	4 041	55 050
Dörrar och lås/porttele	0	2 595
VVS	124 344	20 561
Värmeanläggning/undercentral	7 656	0
<b>Summa</b>	<b>136 041</b>	<b>78 206</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
VVS	0	63 100
Balkonger/altaner	0	132 725
Mark/gård/utemiljö	129 000	0
<b>Summa</b>	<b>129 000</b>	<b>195 825</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	196 920	210 450
Uppvärmning	460 028	405 887
Vatten	189 292	147 589
Sophämtning/renhållning	68 390	89 067
Grovsopor	29 160	3 831
<b>Summa</b>	<b>943 790</b>	<b>856 824</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	58 244	55 189
Kabel-TV	42 472	38 623
Bredband	4 410	5 040
Fastighetsskatt	100 038	95 698
<b>Summa</b>	<b>205 164</b>	<b>194 550</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 316	1 876
Tele- och datakommunikation	2 463	3 067
Inkassokostnader	2 058	511
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	390
Revisionsarvoden extern revisor	13 500	16 625
Fritids och trivselkostnader	0	1 164
Föreningskostnader	6 596	450
Förvaltningsarvode enl avtal	98 440	94 891
Överlåtelsekostnad	5 514	0
Pantsättningskostnad	7 880	0
Administration	7 047	15 457
Konsultkostnader	15 188	23 451
Bostadsrätterna Sverige	7 040	7 040
<b>Summa</b>	<b>167 041</b>	<b>164 922</b>



### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	106 150	96 850
Arbetsgivaravgifter	25 268	22 371
<b>Summa</b>	<b>131 418</b>	<b>119 221</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	538 335	291 608
Dröjsmålsränta	200	0
<b>Summa</b>	<b>538 535</b>	<b>291 608</b>

### NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	37 592 472	37 592 472
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>37 592 472</b>	<b>37 592 472</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-9 308 813	-9 144 217
Årets avskrivning	-164 508	-164 595
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-9 473 321</b>	<b>-9 308 813</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>28 119 151</b>	<b>28 283 659</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>25 417 060</i>	<i>25 417 060</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	37 030 000	37 030 000
Taxeringsvärde mark	31 122 000	31 122 000
<b>Summa</b>	<b>68 152 000</b>	<b>68 152 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	243 453	243 453
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>243 453</b>	<b>243 453</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-201 623	-159 793
Avskrivningar	-41 830	-41 830
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-243 453</b>	<b>-201 623</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>41 830</b>

<b>NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
<b>Summa</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>

<b>NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	15 456	14 953
Momsavräkning	49 091	30 920
Klientmedel	0	963 073
Transaktionskonto	307 987	0
Borgo räntekonto	857 219	1 054 648
<b>Summa</b>	<b>1 229 754</b>	<b>2 063 594</b>

<b>NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	-912	0
Upplupna ränteintäkter	2 992	0
<b>Summa</b>	<b>2 080</b>	<b>0</b>

<b>NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
Stadshypotek	2024-03-01	1,79 %	2 075 530	2 075 530
Stadshypotek	2024-01-30	0,90 %	9 000 000	9 000 000
Stadshypotek	2028-01-30	1,52 %	8 000 000	8 000 000
Stadshypotek	2024-01-30	4,28 %	7 500 000	8 000 000
<b>Summa</b>			<b>26 575 530</b>	<b>27 075 530</b>
Varav kortfristig del			18 575 530	8 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 575 530 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

<b>NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Uppl kostn räntor	90 363	45 530
Förutbet hyror/avgifter	233 369	207 080
<b>Summa</b>	<b>323 732</b>	<b>252 610</b>

<b>NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	28 076 000	28 076 000

## **NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

---

Bengt Anders Björklund  
Styrelseledamot

---

Bertil Ekstedt  
Styrelseledamot

---

Daizy Maud Sarfjord  
Styrelseledamot

---

Oskar Ekström Larsson  
Styrelseledamot

---

Susanne Lagerholm  
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Jenny Anna-Maria Tobiaeson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

18.04.2024 10:52

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 12.04.2024 14:29

DOCUMENT ID:

Sk77KoUIC

ENVELOPE ID:

B1G XKjLgA-Sk77KoUIC

DOCUMENT NAME:

Brf Malmbrohamn, 746000-8282 - Årsredovisning 2023.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Daizy Maud Sarfjord daisy.sarfjord@gmail.com	Signed Authenticated	12.04.2024 19:49 12.04.2024 19:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/07/18) IP: 89.253.77.200
2. SUSANNE LAGERHOLM sussi.ljungstrom@telia.com	Signed Authenticated	13.04.2024 10:35 13.04.2024 10:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/05/02) IP: 89.253.77.211
3. BERTIL EKSTEDT Bertil.ekstedt@gmail.com	Signed Authenticated	13.04.2024 17:36 12.04.2024 16:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/06/05) IP: 89.253.77.225
4. OSKAR EKSTRÖM LARSSON Oskar.Ekstrom.Larsson@gmail.com	Signed Authenticated	13.04.2024 18:11 13.04.2024 18:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/04/05) IP: 89.253.77.239
5. Bengt Anders Björklund Anders.Bjorklund@psutbildning.se	Signed Authenticated	16.04.2024 18:49 16.04.2024 18:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/01/10) IP: 89.253.77.195
6. Jenny Anna-Maria Tobiaeson jenny.tobiaeson@revelino.se	Signed Authenticated	18.04.2024 10:52 18.04.2024 10:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/11/10) IP: 90.225.213.245

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Malmbrohamn

Org.nr 746000-8282

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Malmbrohamn för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.



- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Malmbrohamn för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

***Revisorns ansvar***

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

---

Jenny Tobiaeson  
Auktoriserad revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:

18.04.2024 10:53

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 12.04.2024 14:29

DOCUMENT ID:

Hkbmmts8x0

ENVELOPE ID:

SJxfXFsUgA-Hkbmmts8x0

DOCUMENT NAME:

2023-12-31 Revisionsberättelse.pdf

3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jenny Anna-Maria Tobiaeson jenny.tobiaeson@revelino.se	Signed Authenticated	18.04.2024 10:53 18.04.2024 10:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/11/10) IP: 90.225.213.245

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed